

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

Berikut adalah tinjauan teori yang berkaitan dengan perancangan proyek pembangunan apartemen.

2.1.1 Definisi Apartemen

Menurut *Oxford English Dictionary* definisi Apartemen adalah beberapa ruangan yang merupakan tempat tinggal, atau berbentuk flat. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia apartemen adalah:

- a) Tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; rumah pangsa.
- b) Bangunan bertingkat yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal.

Apartemen adalah suatu ruang atau rangkaian ruang yang dilengkapi dengan fasilitas serta perlengkapan rumah tangga dan digunakan sebagai tempat tinggal (Harris, 1975: 20).

Sehingga dapat disimpulkan bahwa definisi dari apartemen adalah sebuah bangunan beringkat yang terdiri beberapa unit yang berupa tempat tinggal, yang terdiri dari kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dan sebagainya.

2.1.2 Fungsi Apartemen

Terdapat beberapa fungsi apartemen menurut Joseph De Chiara (Chiara, 1973) dalam bukunya *Time-Saver Standards for Building Type* adalah sebagai berikut:

- a) Fungsi utama, yaitu fungsi dominan dalam sebuah apartemen adalah pemukiman. Apartemen mempunyai ruang-ruang yang mewadahi aktifitas-aktifitas penghuni yang berlangsung secara rutin. Jenis aktifitas

tersebut antara lain: tidur, makan, menerima tamu, berinteraksi sosial, melakukan hobi, bekerja, dan lain-lain.

- b) Fungsi pendukung, merupakan fungsi-fungsi skunder yang ditambahkan pada sebuah apartemen untuk mendukung dan menambah kenyamanan berlangsungnya fungsi utama. Fungsi pendukung tersebut antara lain:
 - 1) Layanan olahraga: *fitness center*, aerobic, kolam renang dan lain-lain.
 - 2) Layanan kesehatan: poliklinik dan apotik.
 - 3) Layanan komersial: minimarket, restoran dan salon.
 - 4) Layanan anak: tempat penitipan anak dan area bermain.
- c) Fungsi pelengkap, merupakan fungsi-fungsi yang diadakan untuk melengkapi berlangsungnya fungsi utama dan fungsi pendukung. Ruang-ruang tersebut misalnya ruang administrasi, ruang cleaning service dan ruang satpam.

2.1.3 Klasifikasi Apartemen

Dalam pengklasifikasiannya, apartemen memiliki beberapa jenis klasifikasi sebagai berikut:

2.1.3.1 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Ada dua jenis apartemen berdasarkan kepemilikan antara lain (Apartments, 1967: 39-42):

- a) Apartemen dengan sistem sewa.

Pada apartemen ini, penghuni hanya membayar biaya sewa unit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen dan biasanya biaya itu dibayarkan perbulan ataupun per tahun. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, telepon ditanggung sendiri oleh penghuni. Sementara biaya maintenance dan gaji pegawai pengelola apartemen ditanggung oleh

pemilik. Penghuni yang tidak ingin tinggal lagi di apartemen tersebut harus mengembalikan apartemen tersebut kepada pemiliknya, kemudian pemilik akan mencari lagi orang baru untuk mengisi unit-unitnya yang kosong.

b) Apartemen dengan sistem beli

Apartemen dengan sistem beli dapat terbagi lagi menjadi dua jenis yaitu:

- 1) Apartemen dengan sistem kepemilikan bersama (*cooperative ownership*). Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen serta menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. Penghuni hanya bisa menjual unitnya kepada orang yang telah dianggap cocok oleh penghuni apartemen lainnya. Bila terdapat unit apartemen yang kosong, maka sahamnya akan dibagi rata di antara penghuni dan mereka harus menanggung semua biaya maintenance unit yang kosong tersebut, sampai unit tersebut ditempati oleh penghuni baru.
- 2) *Condominium*. Pada apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya terhadap fasilitas dan ruang publik. Penghuni bebas untuk menjual, menyewakan ataupun memberikan kepemilikannya kepada orang lain. Jika terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya maintenance unit itu ditanggung oleh badan pengelola apartemen itu.

2.1.3.2 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tinggi dan Besar Bangunan

Menurut Akmal (2007), berdasarkan kategori jenis dan besar bangunan apartemen terdiri atas :

- 1) *High-rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks hingga desain

unit apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.

- 2) *Mid-Rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.
- 3) *Low-Rise* Apartemen. Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah ke bawah.
- 4) *Walked-Up* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki lift, tetapi bisa juga tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga yang besar (keluarga inti ditambahkan dengan orang tua). Gedung apartemen hanya terdiri dari dua atau tiga unit apartemen
- 5) *Garden* Apartemen. Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan taman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai ke taman. Biasanya untuk golongan menengah ke atas.

2.1.3.3 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

Terdapat empat klasifikasi pada apartemen berdasarkan tipe unitnya menurut Akmal (2007), yaitu :

- 1) *Studio*

Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang. Ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Apartemen tipe *studio* relatif kecil. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak. Luas minimal 20-35 m².

- 2) Apartemen 1, 2, 3 Kamar/Apartemen Keluarga

Pembagian ruang apartemen ini mirip rumah biasa. Memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang biasa terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30 m², 3 kamar tidur 85 m², dan 4 kamar tidur 140 m².

3) *Loft*

Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Caranya adalah dengan menyekatnyekat bangunan besar ini menjadi beberapa hunian. Keunikan apartemen adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, *mezzanine* atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya pun cenderung berpenampilan industrial. Tetapi, beberapa pengembang kini menggunakan istilah *loft* untuk apartemen dengan *mezzanine* atau dua lantai tetapi dalam bangunan yang baru. Sesungguhnya ini salah kaprah karena kekhasan *loft* justru pada konsep bangunan bekas pabrik dan gudangnya.

4) *Penthouse*

Unit hunian ini berada dilantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya ada satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, penthouse juga sangat *private* karena memiliki lift khusus untuk penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m².

2.1.3.4 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Terdapat tiga macam tipe apartemen berdasarkan bentuk massa bangunannya, yang diantaranya (Apartments, 1967: 46):

1) Apartemen berbentuk *Slab*

Pada apartemen berbentuk *slab*, antara tinggi bangunan dan lebar/panjang bangunan hampir sebanding, sehingga bangunan

berbentuk seperti kotak yang pipih. Biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit hunian berada di salah satu atau kedua sisi koridor.

2) Apartemen berbentuk *Tower*

Pada apartemen berbentuk *tower*, lebar/panjang bangunan lebih kecil dibandingkan dengan tingginya sehingga bentuk bangunan seperti tiang. Biasanya ketinggian bangunannya diatas 20 lantai. Sistem sirkulasinya menggunakan sistem core karena menggunakan lift. Ada berbagai variasi bentuk tower antara lain:

a) *Single tower*

Apartemen dengan hanya satu massa bangunan. *Core* umumnya terletak di tengah. Ruang koridor dapat diminimalkan. Unit-unit hunian akan terletak dekat dengan tangga dan lift. Berdasarkan bentuk massa, apartemen dengan satu *tower* dapat dibedakan menjadi *tower plan*, *expanded tower plan*, *circular plan*, *cross plan*, dan *five wing plan*.

b) *Multi tower*

Apartemen yang memiliki lebih dari satu massa bangunan. Antara massa bangunan dapat dihubungkan oleh suatu massa penghubung ataupun hanya berupa pedestrian penghubung saja. Bila massa bangunan dihubungkan oleh suatu massa penghubung, umumnya massa penghubung terletak di tengah dengan massa lain mengelilinginya. Lift dan tangga diletakkan pada massa penghubung tersebut. Sementara untuk massa yang hanya dihubungkan oleh pedestrian, tiap massa akan memiliki lift dan tangga masing-masing.

c) Apartemen dengan bentuk *Varian* (campuran antara *Slab* dan *Tower*)

2.2 Studi Banding

Studi banding bangunan apartemen pada rancangan proyek ini dilakukan terhadap Pinewood Apartment untuk mengetahui aspek-aspek dan melakukan perbandingan.

2.2.1 Pinewood Apartment

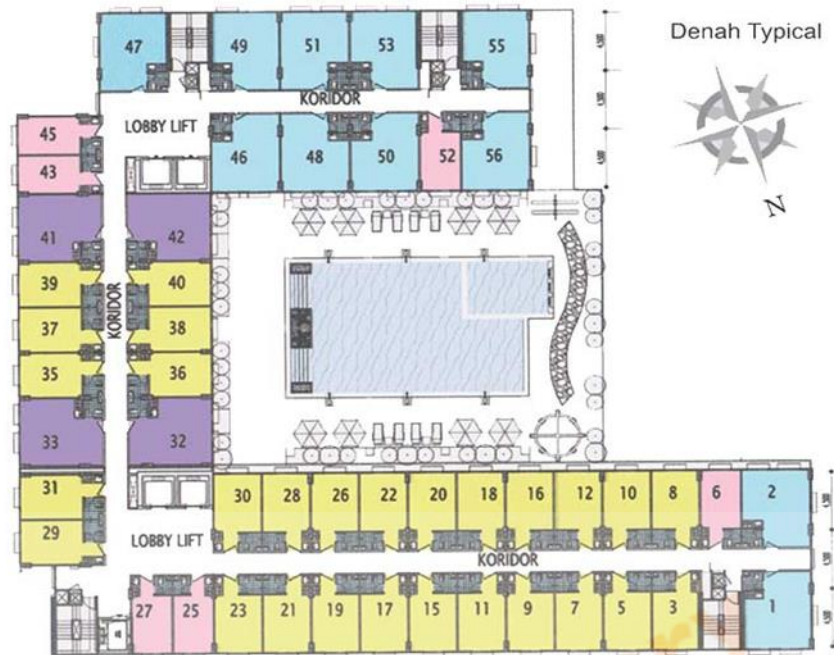
Pinewood Apartment merupakan Apartment pertama di kawasan pendidikan Jatinangor. Berada dilokasi yang sangat strategis, di kelilingi oleh 4 kampus terkemuka (UNPAD, ITB, IPDN, IKOPIN). Lokasi kami juga didukung oleh Akses Tol Cileunyi, Dekat Rumah Sakit, dan Berdekatan dengan Lapangan Golf Bandung Giri Gahana.



Gambar 2.1 Tampak Luar Apartment

Sumber: Data Survey Mei 2019

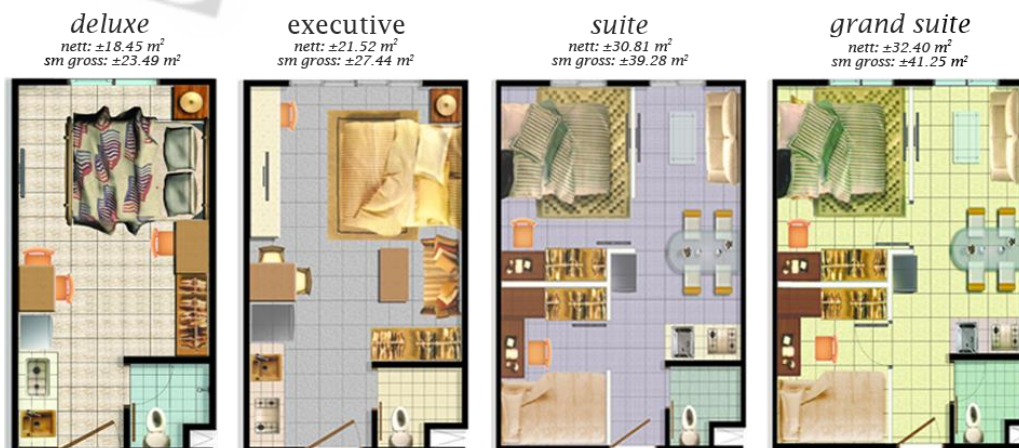
Pinewood Apartment terdiri dari 19 lantai (lihat pada **Gambar 2.1**), 980 unit hunian dan tersedia 16 unit kios serta 4 ruang serbaguna yang dapat digunakan untuk meeting ataupun acara penting lainnya.



Gambar 2.2 Ilustrasi Denah Tipikal

Sumber: Google Image diakses pada 9 Mei 2019

Pinewood Apartment memiliki total unit sebanyak 980 unit yang terbagi ke dalam 4 jenis tipe unit, yaitu tipe *Deluxe*, *Executive*, *Suite*, dan *Grand Suite* (lihat **Gambar 2.2** dan **Gambar 2.3**).



Gambar 2.3 Tipe Unit

Sumber: Google Image diakses pada 9 Mei 2019

Suasana interior apartemen Painwood seperti area lobi apartemen, konter informasi, toilet, lobi lift, koridor unit apartemen, didominasi oleh material-material dengan *tone* warna putih dan coklat sehingga memberikan kesan natural, sejuk, dan nyaman dilihat bagi para *user* apartemen (lihat Gambar 2.4).



Gambar 2.4 Suasana Dalam Apartement

Sumber: Data Survey Mei 2019